

Töö nr: DP-21/01-2025/1

***Sikeldi külas Nirgimäe ja Reino maaüksuste
detailplaneering
ALGATAMISE ETTEPANEK***

Asukoht: Iira küla, Rapla vald, Rapla maakond

Planeeringu koostamise korraldaja: Rapla Vallavalitsus

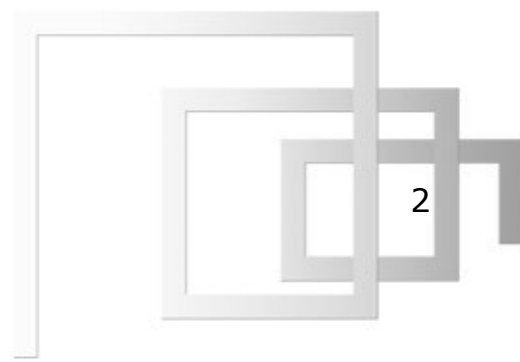
Huvitatud isik: Mardi Põllumajanduse OÜ

Planeerija: Laura Andla, diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc (diplomi nr MD 002413)

Tartu 2025

SISUKORD

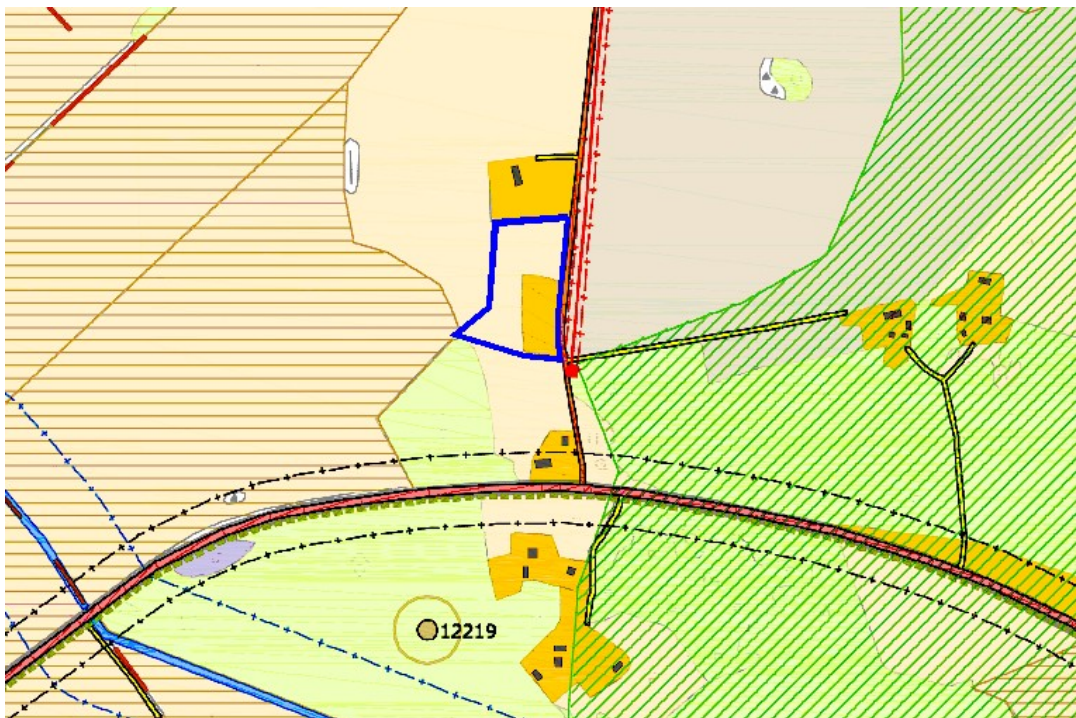
1	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused.....	3
2	Olemasolev olukord ning kontaktvöönd.....	4
3	Planeeringu lahendus.....	5



1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

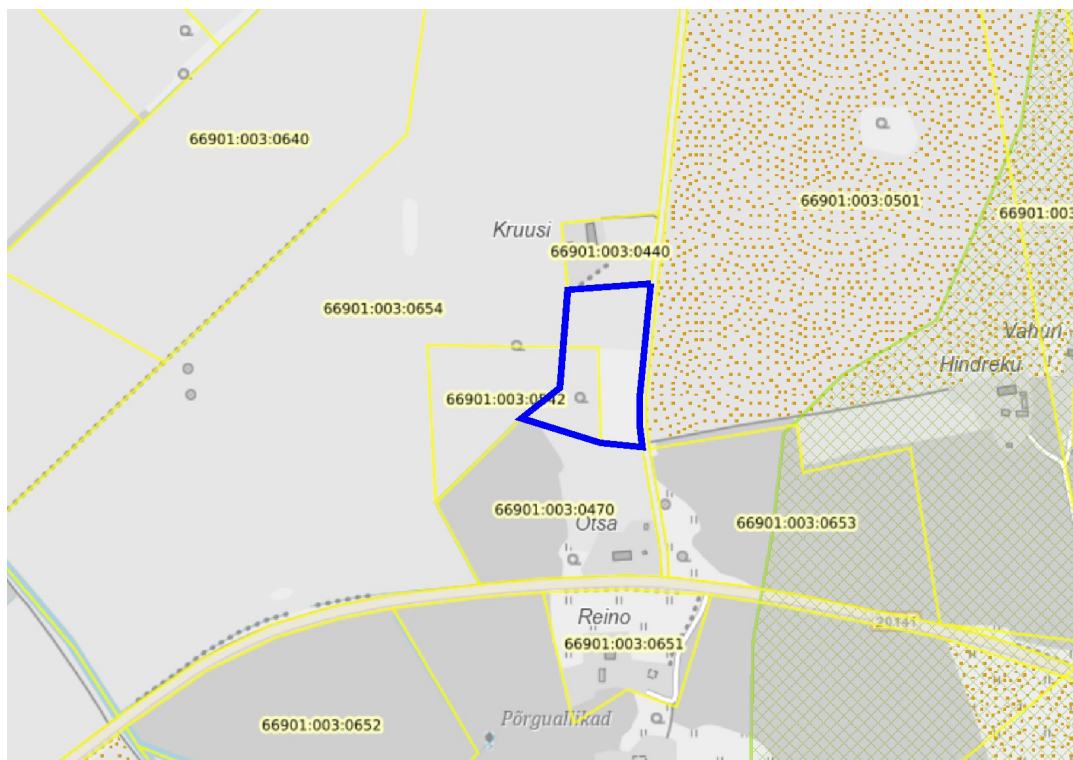
Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on planeeringuala elamumaa kruntideks jagamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine. Lahendatakse juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr kehtestatud Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala osaliselt elamumaa ning osaliselt põllumajandusmaa (vt skeem 1). Üldplaneering ütleb, et põllumaad tuleb soovitatavalt kasutuses hoida põllumajandusliku maana. Põllumajanduse efektiivsem majandamine nõuab ajakohaseid masinaid, mis on tootlikud aga ka gabariitidelt suured (taimekaitsepritsi töölaius on 36 m, teraviljakombaini heedri laius ca 10 m), seega väiksed ja paljunurgelised põllud ei ole tootmiseks sobilikud. Planeeringuala hõlmab Nirgimäe ja Reino kinnistutest osa, mis ei võimalda põllumaad efektiivselt majandada. Eeltoodust lätuvalt võib järeldada, et kuna konkreetset alal ei ole potentsiaali põllumaana kasutamisel ning planeerimisel järgitakse üldplaneeringus toodud elamualade arendamise tingimusi, siis ei ole planeeringu koostamise eesmärk vastuolus üldplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõte kehtivast Rapla valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud sinise joonega.

Koostamisel oleva Rapla valla üldplaneeringu (algatatud Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92) kohaselt jääb planeeringuala hajaasustusalale (vt skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte koostamisel olevast Rapla valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud sinise joonega.

Rapla maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb planeeringuala maalise piirkonna alale. Planeeringuga moodustatakse linna keskkonnast suuremad elumumaa krundid ning lähtutakse Rapla valla üldplaneeringuga hajaasustusele ette nähtud tingimustest (minimaalne krundi suurus 2000 m²). Planeeringu lahendus on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

2 Olemasolev olukord ning kontaktvöönd

Planeeringuala asub Raplemaal, Rapla vallas, Sikeldi külas. Planeeringuala suurus on ca 2,44 ha. Planeeringualale jäävate kinnistute andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala andmed

Katastriüksuse nimi	Tunnus	Sihtotstarve	Pindala
Nirgimäe (hõlmatud osaliselt)	66901:003:0542	maatulundusmaa 100%	31195 m ²
Reino (hõlmatud osaliselt)	66901:003:0654	maatulundusmaa 100%	455473 m ²

Planeeringuala piirneb põhjast elumumaga, läänest ja lõunast maatulundusmaaga ning idast 6690106 Raka peakraaviteega, millel on vastavalt üldplaneeringule kaitsevöönd 20 m. Teest teisele poole jääb maatulundusmaa.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud kohalikult teelt 6690106 Raka peakraavitee.

Piirkonnas jäävad elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste suurused vahemikku 3489 - 11272 m². Üksikelandutega hoonestatud maatulundusmaa õuemaade pindalad jäävad vahemikku 2623 – 7168 m². Piirkonnas on ka kompaktse hoonestusega alasid - planeeringuala ida piirist ca 460 m kaugusele jääval alal on koondunud mitmed hoonetekompleksid moodustades kompaktsele hoonestusele omase struktuuri. Üksikelandute omavahelised kaugused jäävad vahemikku 25 – 50 m.

3 Planeeringu lahendus

Planeeringuala on jagatud 12 krundiks. Moodustatakse 9 üksikelandu maa krunti, üks tee ja tänava maa krunt, üks vee ja tootmise ja jaotamise maa krunt ning üks kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa krunt. Kruntide ehitusõigus on näidatud joonisel 1 toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ning hoonete suurim lubatud arv.

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud kohalikult teelt 6690106 Raka peakraavitee. 6690106 Raka peakraavitee kaitsevöönd on 20 m ning ulatub planeeringualale.

Tehnovõrkude lahendus, liikluskorraldus, haljastus ja heakord ning keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks lahendatakse planeeringu koostamise käigus.

Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Rapla valla üldplaneeringuga.

Järgnevalt on toodud põhjendused ja kaalutlused valitud planeeringu lahenduse osas:

- Planeeringuala jääb hajaasustusalale. Üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses üldjuhul minimaalne ehitusõigust taotleva katastriüksuse suurus 2 hektarit. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringu koostamist maatulundusmaa jagamisel väiksemaks kui 2 ha, kui jagamise tulemusena on tekkimas hoonestusõigusega ja kompaktse hoonestuse tunnustega asum. Maatulundusmaa väiksemateks elamukruntideks jagamisest võib Rapla vald keelduda. Erandjuhtumil võib väiksemaks jagamine toimuda põhjendatud vajadusel detailplaneeringu alusel. Planeeritavad kinnistud kuuluvad põllumajandusettevõttele Mardi Põllumajanduse OÜ. Põllumajanduse efektiivsem majandamine nõuab ajakohaseid masinaid, mis on tootlikud aga ka gabariitidelt suured (taimekaitsepritsi töölaius on 36 m, teraviljakombaini heedri laius ca 10 m), seega väiksed ja paljunurgelised põllud ei ole tootmiseks sobilikud. Planeeringuala hõlmab Nirgimäe ja Reino kinnistutest osa, mis ei võimalda põllumaad efektiivselt majandada. Kuna konkreetset alal ei ole potentsiaali põllumaana kasutamisel, siis on planeeringuala ette nähtud elamukruntideks jagada arvestades, et planeeringuala juhtotstarve on üldplaneeringu kohaselt osaliselt elamumaa ning planeeringuala läheduses paiknevad olemasolevad üksikelandud.
- Üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses paiknevatel kompaktse hoonestusega aladel kavandatud elumaa krundi suurus peab lähtuma piirkonnas väljakujunenud katastriüksuse struktuurist ning ei saa olla väiksem, kui 2000 m².

Piirkonnas jäävad elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste suurused vahemikku 3489 - 11272 m² ning ühtset katastriüksuse struktuuri välja kujunenud ei ole. Üksikelamutega hoonestatud maatulundusmaa õuemaade pindalad jäävad vahemikku 2623 – 7168 m². Planeeritud kruntide suurused jäävad vahemikku 2122 – 2726 m² sobitundes olemasolevasse olukorda.

- Piirkonnas on ka kompaktse hoonestusega alasid - planeeringuala ida piirist ca 460 m kaugusele jääval alal on koondunud mitmed hoonetekompleksid moodustades kompaktsele hoonestusele omase struktuuri. Üksikelamute omavahelised kaugused jäävad seal vahemikku 25 – 50 m. Planeeritud elamukrundid on piisavalt suured, et võimaldada sarnast üksikelamute omavahelist kaugust. Joonisel kajastatud illustratiivsete üksikelamute asukohad jäävad üksteisest minimaalselt 20 m kaugusele. Hajaasustuses kompaktset planeeritud elamualad aitavad tagada madalamaid infrastruktuurikulusid, säilitada metsa- ja põllumajandusmaad, toetada kogukondlikku elu ja tagada teenuste parema kättesaadavuse luues pikaajalises perspektiivis säästvama ja elujõulisema elukeskkonna.
- Kuigi Rapla valla elanike arv on kerges languses, on Rapla linna rahvaarv viimastel aastatel kasvutrendis, mis viitab kasvavale huvile piirkonnas elamise vastu ning vajadusele uute elamukruntide järele. Uute elamukruntide planeerimine aitab kaasa elanike arvu tõusule, mis omakorda aitab soodustada valla majanduslikku arengut.
- Tegemist on logistiliselt hea asukohaga. Planeeringualast ca 3,7 km kaugusele jääb Alu alevik, kus on kättesaadavad erinevad teenused, näiteks spordihoone, toidupood jmt. Raplas on olemasolevad koolid, lasteaiad, toidupoed, spordi- ja muid teenuseid pakkuvad asutused. Planeeringuala jääb Rapla linna piirist ca 6 km kaugusele ning võimaldab lihtsat ligipääsu linnas pakutavatele teenustele. Lisaks jääb Tallinn ca 50 km kaugusele. Rapla linna ja Tallinna vahel on hea rongi- ja bussiühendus, mis võimaldab Tallinnas tööl käimist ühistransporti kasutades. Planeeringualast ca 180 m kaugusele lõunasse jääva riigitee 20141 Rapla-Varbola tee äärde näeb üldplaneering ette Rapla linnaga ühendava kergliiklustee.

